

PROJEKTBEKRIVELSE FOR HERLEV BYGADE – RÅDHUSGRUNDEN

INDHOLD

1. Baggrund

1.1 Byggemulighed

2. Områdebeskrivelse

2.1 Områdets betydning

2.2 Naboområderne

2.3 Eksisterende ejendom

3. Visioner for området

3.1 Vision

4. Saxbo Haves arkitektur

4.1 Lokalkulturarv fortolket

4.2 - 6 arkitektoniske kvaliteter

4.3 Materialer

4.4 En ny typologi

4.5 Etageantal

4.6 Boligerne

4.7 Små erhvervslokaler

4.8 Bydelshuset

5. Byrum og bynatur

5.1 Eva Stæhr Nielsens Plads og Herlev Bygade

5.2 Nathalie Krebs' Plads

5.3 Fredelige stræder

5.4 Intime gårdhaver

5.5 Bynatur

5.6 Skulptur

6. Nedrivning af eksisterende bebyggelse

6.1 Nedrivning

7. Bæredygtighed

7.1 Bæredygtighed

7.2 Biodiversitet

8. Terrænavvikling

8.1 Terræn

9. Parkeringsforhold

9.1 Bilparkering

9.2 Cykelparkering

10. Trafikforhold

10.1 Intern trafikafvikling for hovedforbindelser

10.2 Adgangsforhold fra Vindebyvej

10.3 Adgangsforhold fra Herlev Bygade

11. Regnvandshåndtering

12. Renovation

13. Brand

14. Støj

15. Miljørapport

16. Nøgletal

1. BAGGRUND

1.1 Byggemulighed

Herlev Kommune har et ønske om, at der udvikles ny boligbebyggelse på den eksisterende Rådhusgrund. Ejendommen som udgør det nuværende Herlev Rådhus, vil efter nedrivning og bortskaffelse/deponering af jord og byggematerialer mv., stå tom og rummer derfor potentiale for udvikling. Under ejendommens store parkeringsplads ligger der et bassin til håndtering af spildevand.

Ejendommen har en central placering i Herlev for enden af Herlev Bygade. Grunden skal udvikles til et attraktivt boligområde, der skaber en naturlig forbindelse til bymidtens dynamik og funktioner. Projektet skal indrettes med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, som fortolker stedets egenart og hvor arven fra Saxbo kan ses og mærkes. Byggeriet skal bidrage til byen med nye arkitektoniske kvaliteter, men i respekt for det omkringliggende byggeri i tæthed, højder og materialer. Byområdet skal være et levende og varieret byområde, der understøtter fællesskab og mødesteder på tværs af generationer. Boligområdet skal indeholde bæredygtige løsninger, med fokus på klimasikring og bynatur. Det er et krav for Herlev Kommune, at byggeriet skal kunne bæredygtighedscertificeres til DGNB guld.

2. OMRÅDEBESKRIVELSE

2.1 Områdets betydning

Den nuværende rådhusgrund er central og betydningsfuld for enden af Herlev Bygade. Bygaden er Herlevs centrale gade, og fremstår i dag som den akse, der samler mange af de offentlige og servicefunktioner, såsom Herlev Kirke, Gadekæret, Herlev Bibliotek og for nuværende Herlev Rådhus. Herlev er historisk vokset ud fra Herlev Bygade og har bredt sig som en bymæssig struktur ud i naboombivelserne, primært med etageboligbebyggelse fra 1950'erne og 60'erne, hvor store dele af boligområderne nord, vest og syd for Herlev Bygade blev etableret. Mange af de historiske træk og bebyggelser er fortsat centreret om Herlev Bygade, og kvarteret er nu udbygget med gode handelsmuligheder såsom Herlev Bymidte og Bangs Torv tillige med offentlige institutioner og tilbud herunder Herlev Musikskole, Medborgerhuset, Teaterbio mm.

2.2 Naboområderne

Nord og øst for Rådhusgrunden ligger boligbebyggelsen Vestergården. Bebyggelsen er repræsentant for det almennyttige boligbyggeri i 1950'erne og er som sådan en del af områdets kulturarv. Mod sydøst ligger en almen boligbebyggelse ejet af Boligselskabet 3B. Mod syd afgrænses grunden af Herlev Hovedgade, der præger ejendommen med byens puls, dynamik og den tidligere Herlev Skole, der i dag er almennyttige boliger med forsamlingsmuligheder. Mod vest ligger det tidligere keramikværksted Saxbo. Bygningen er bevaret i sin arkitektur, men benyttes i dag som en del af de nuværende rådhusfunktioner.

2.3 Eksisterende ejendom

Rådhusgrunden med matr.nr. 19ai, har et areal på 15.423 m². På grunden er eksisterende byggeri, der i dag anvendes til rådhus med et etageareal på 7.588 m². Herudover er der arealer til parkering og vej samt grønne plæner med flere store træer.

3. VISION FOR OMRÅDET

3.1 Vision

I kommuneplanen, der forventes endeligt vedtaget i januar 2024, er der målsætninger for byudviklingen af bymidten og for Rådhusgrunden. Byrummene i og omkring Herlev Bygade skal aktiveres. Ved udvikling af grunden skal det sikres, at ny bebyggelse bl.a. sker med udgangspunkt i de kulturhistoriske værdier i området langs Herlev Bygade og som Saxbo-bygningen repræsenterer.

De kvalitative krav og visioner for udvikling af Rådhusgrunden er sammenfattet som følger.

Rådhusgrunden skal udvikles:

- Som en naturlig afslutning på Herlev Hovedgade og forbindelse til bymidtens dynamik og funktioner.
- Med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, som fortolker stedets egenart, og hvor arven fra Saxbo kan ses og mærkes.
- Som et varieret og levende boligområde, med bygninger og byrum der understøtter fællesskab og mødesteder på tværs af generationer.
- Til et bæredygtigt byområde, der integrerer bynatur, regnvandshåndtering og energivenlige løsninger.

Bebyggelsen vil i højde modsvare de omkringliggende bebyggelser, der varierer mellem 12-15 meter og 3-4 etager. Enkelte bygninger eller bygningsdele på Rådhusgrunden kan undtagelsesvist være højere, f.eks. for at etablere vartegn eller frigøre mere opholdsareal samt skærme mod støj.

For at understøtte visionen og krav for området med grønne elementer og fællesskabsorienterede friarealer, samt matche omkringliggende områders tætheder, er det vurderingen at bebyggelsesprocenten ikke skal overstige 103%.

4. SAXBO HAVES ARKITEKTUR

4.1 Lokalkulturarv fortolket

Byggeriet og områdets disponering skal være nyt og tidssvarende i sit udtryk, men skal samtidig forholde sig til de omkringliggende boligområders arkitektoniske udtryk og identitet. Området skal fremstå som en homogen og sammenhængende helhed, selvom den kan bestå af flere forskellige bygningstyper.

Den skal have en menneskelig skala og identitetsskabende detaljer og elementer i byggeriet og uderum, der definerer bydelen som sin egen. Det skal ske som en naturlig del af det større bybillede og i sammenhæng med naboomgivelsernes og i relation til bymidtens liv og dynamik.

Der skal anvendes gedigne materialer, såsom mursten og træ (metal er slettet) med referencer både i materiale og farvevalg til Saxbo's kunst og keramik.

Herlev er en sammensat by, som består af bygninger fra mange tidsperioder. Byen rummer mange fine bygningsværker, hvoraf Herlev Kirke er den ældste og opført i gotisk stil, mens Herlev Hospital er et typisk modernistisk bygningsværk. Herlev er en by i fortsat udvikling med Herlev Bymidte som et af de større byudviklingsprojekter i nyere tid. Med Saxbo Byhave er det Herlev Kommunes ønske at bygge arkitektonisk bro til bygningerne i den umiddelbare nærhed.

4.2 - 6 arkitektoniske kvaliteter

Det giver mening, identitet og sammenhæng, når man på respektfuld vis lader sig inspirere af den kontekst, man bygger i. Herlev Kommune aflæser en by, som fortrinsvis er opført i tegl og med en skala, som springer fra 2 til 4 etager. I den nære kontekst henter Saxbo Have inspiration fra Saxbo-værkstedet og den tidligere Herlev Skole. Saxbo-værkstedet er en interessant bygning med sit rotunde formede hovedhus med to påbyggede sidebygninger. Huset har en række finurlige detaljer, såsom glaserede teglsten og runde vinduer i gavlene. Herlev Skole og Herlev Kirke er to meget forskellige bygninger opført i meget forskellige tidsperioder, men fælles for dem begge er, at de repræsenterer fine murværksdetaljer og er opført i røde tegl.

I umiddelbar nærhed til Rådhusgrunden findes både rækkehuse, en-families huse og en del større almene boligforeninger. De almene boligforeninger er fortrinsvist opført i en tid, hvor elementmontage byggeri vandt frem, som en effektiv og økonomisk byggemetode. Byggerierne fremstår primært i tegl, men uden væsentlig ornamentik og detaljering. Husene er opført som stænger med forskydninger eller hængslede stænger over et hjørne.

Herlev Kommunes bud på en sammenhængende arkitektur bygger på en række hovedprincipper, som kan aflæses i de 6 følgende arkitektoniske principper. Herlev Kommune ønsker at bygge videre på de bedste elementer fra forskellige tidsperioder og hovedværker og indbygge det i en arkitektur, som vil binde området sammen med Saxbo-værkstedet og Herlev Byskole som en fremtrædende del af denne fortælling.

Tagudformning

Saxbo Byhave udformes med saddeltage med eksempelvis 45 graders hældning. Saddeltaget som motiv er en genkendelig form i nærområde og Herlev som helhed. I nogle tilfælde kan saddeltaget brydes ned af større kviste eller karnapper.

Tredeling

En tredeling af en bygningskrop er et klassisk greb, som Herlev Kommune ønsker at genindføre i Saxbo Byhave. Basen, kroppen og taget afspejler både bygningens brug og nedbringer skalaen i gaderummet.

Vinduesplacering

I Saxbo Byhave placeres vinduerne over hinanden. Det skaber en genkendelig arkitektur og rummer en høj grad af fleksibilitet. Bygningerne detaljeres i stedet på udvalgte steder. Derfor er der ikke behov for at skabe spil i facaden med 'vilkårligt' placerede vindueshuller.

Hånd og øje

Detaljering af murværket følger et princip om at koncentrere bygningsdetaljering de steder, hvor det giver værdi. Det betyder i dette tilfælde en højere detaljering ved stueplan og grovere træk ved de øvre etager.

Buede stik

Som en gestus til Herlev Skole og Herlev Kirke indføres buede murede stik på særlige placeringer i bebyggelsen. Buerne kan indarbejdes f.eks. ved indgangspartierne til de små erhvervslokaler og til boligopgangene.

Runde vinduer

Det runde vindue i gavlen er en gestus til Saxbo-værkstedet. Når man møder Saxbo-værkstedet fra Herlev Hovedgade ses det fine motiv. Motivet fremtræder i Saxbo Byhave på rækkehusene, hvor gavlen vender mod gadebilledet.

4.3 Materialer

I Saxbo Byhave er det intentionen at skabe en smuk og varieret bydel, som overvejende fremstår i tegl i belægninger og facader.

Tegl udgør dog ikke bydelen alene, da det samtidig er ønsket at skabe en tilpas variation imellem husene, hvilket opnås ved at facaderne fremstår med forskelligartet karakter. Det er ydermere vigtigt at sikre at der kan benyttes mere CO2 venlige materialer i form af træfacader.

Saxbo Byhave opføres med facader primært i tegl og træ. For at sikre intentionen om at byen fremstår overvejende i tegl, skal mindst 50% af facaderne udføres som teglfacader. Teglfacaderne kan udføres med mursten, skærm tegl eller teglskaller, men det overvejende udtryk skal være mursten. Den dominerende farvetone i bydelen vil være røde og brune nuancer for bygninger og belægninger. Enkelte facader kan fremstå i gule tegl for at skabe variation. Træfacaderne skal fremstå naturlige.

4.4 En ny typologi

Bebyggelsen skal ligge som en serie af karréstrukturer eller gårde, der danner nye gaderum og byrum samt mere private gårdmiljøer. Bebyggelsen skal tilpasse sig de øvrige nabobebyggelser, mens den mod syd skal danne en ryg ud mod Herlev Hovedgade og støjen herfra. En ny grøn forplads vil tage imod fra Herlev Bygades nuværende forløb og forlænge bygaden ind over grunden som den centrale rygrad i bebyggelsen. Bebyggelsens nye gårdrum og karréer vil kombinere længebygninger med saddeltage og tydelige gavlmotiver med små rækkehusbebyggelser, der forskydes ud i gade- og byrummene for dermed at skabe en variation i strukturen.

Den samlede bebyggelse skal således både tage udgangspunkt i Herlevs mange modernistiske længebebyggelser og områdets små historiske huse, nyere villakvarterer og rækkehusbebyggelser. Kombinationen i Saxbo Byhave vil trække tråde tilbage til Herlev Landsbys traditionelle 3- og 4-længede gårde. I Saxbo Byhave skabes der levende gademiljøer, aktive pladser og intime gårdrum, hvor de tætte naboskaber kan udfolde sig.

4.5 Etageantal

Bebyggelsen skal bestå af rækkehuse i 2-3 etager og etageboliger i 3 - 4 etager, undtagelsesvist 5 etager. Omkring hvert gårdrum vil der være en blanding af rækkehuse og etageboliger og en blanding af etagehøjder. Den blandede og lave bebyggelse på 2-5 etager omkring hvert gårdrum vil sikre variation og åbner gårdrummet op for sollys og udkig.

4.6 Boligerne

Der planlægges at bygge ca. 175 - 180 boliger med en gennemsnitsstørrelse på 85m² pr bolig.

Boligerne har som udgangspunkt indgang fra gadesiden.

Det er væsentligt at bebyggelsen disponeres med let adgang til gårdrum. Dette kan løses med gennemgang i opgange som samtidig kan skabe niveaufri adgang til de hævede gårdrum.

Depotrum til boligerne placeres inde i boligerne eller i kælder og for rækkehusene placeres depoterne i forbindelse med indgangspartiet.

4.7 Små erhvervslokaler

Langs facaderne ud til Eva Stæhr-Nielsens Plads er der mulighed for at etablere små erhvervslejemål på 40-50 m² pr. lejemål. Erhvervslejemålene kan bl.a. være kaffebær, cykelværksted mm. Erhvervslejemålene ønskes små, så de ikke fremadrettet vil konkurrere med det eksisterende butiksliv i den østlige ende af Herlev Bygade ved Herlev Bymidte.

4.8 Bydelshuset

Der skal opføres et fælleshus på i alt ca. 700m². Fælleshuset kan indeholde en fælles spisesal og produktionskøkken, multihal med sportsgulv til boldspil, badminton samt biograf og kontorer til personale. Fælleshuset er placeret som det naturlige omdrejningspunkt på den centrale plads i området. Livet i huset kan således trække ud på pladsen og være med til at aktivere byrummet.

5. BYRUM OG BYNATUR

5.1 Eva Stæhr Nielsens Plads og Herlev Bygade

Opkaldt efter en af Saxbo Keramik's mest betydningsfulde keramikere er Eva Stæhr-Nielsens Plads den centrale bydelsplads i Saxbo Byhave. Pladsen byder velkommen for enden af Herlev Bygades nuværende forløb og er den mest bymæssige af de to nye pladser. Her er der aktive stueetager med mulighed for små erhvervslejemål, mens hele bebyggelsens fælleshus "Bydelshuset" ligger som det centrale omdrejningspunkt for pladsen. Bygaden fortsætter som et grønt strøg for bløde trafikanter til Saxbo-værkstedet. Her er der mulighed for på sigt at etablere Natalie Krebs Plads som ankomstrum fra Vindebyvej i samarbejde med Herlev Kommune.

5.2 Nathalie Krebs' Plads

Ved den vestlige adgang til Herlev Bygade er der potentiale for på sigt at etablere et nyt samlende byrum. Pladsen kan iscenesætte den gamle Saxbo værkstedsbygning som en vigtig kulturel markør i området. Pladsen er opkaldt efter den kvindelige grundlægger af Saxbo keramik Nathalie Krebs. Som uddannet kemiingeniør var Nathalie Krebs en drivende kraft i udviklingen af Saxbo keramik's signaturgivende glasurer. Pladsen vil gøre det muligt for evt. fremtidige aktiviteter i Saxbo-værkstedet at trække ud i byrummet og bruge pladsen til aktiviteter, åbne værksteder mv. Pladsens liv understøttes af bebyggelsens nye fælleshus "Værkstedshuset".

5.3 Fredelige stræder

De nord-sydgående stræder, der løber fra Herlev Bygade og op i bebyggelsen er kvarterets helt rolige gaderum, der kategoriseres som enten stiforbindelse (fællessti for cyklister og fodgængere) eller lege- og opholdsgade. Stræderne er indrettet til leg og ophold mellem planter og træer i kantzoner. En del boliger har forhaver langs strædet hvor beboere vil tage ophold af privat karakter og præge strædets udtryk af hjemlighed, mens andre beboere vil opholde sig i selve strædet. Her kan børnene trygt løbe fra forhaver til forhaver og indtage strædet til leg. Kombinationen af mindre, åbne gårdhaver med lav bebyggelse og fredelige stræder bidrager erfaringsmæssigt til en stærk fællesskabsdannelse mellem naboer både i karréen og over gaden.

5.4 Intime gårdhaver

De halvåbne karréer skaber 5 grønne gårdhaver som rammen om det nære nabofællesskab i hver karré. Gårdhaverne er semi-private områder, hvor naboerne kan mødes, og hvor børnene kan lege trygt og

beskyttet i boligernes umiddelbare nærmiljø. Inderst ved boligerne i stueetagen etableres terrasse til den enkelte bolig, hvorfra der er adgang direkte ud i gårdhaven. Via passager med trapper og ramper kan man bevæge sig mellem stræder og gårdhaver for at besøge naboen eller lege med kammeraterne i den næste gårdhave. Passagerne bidrager til at nedbryde bygningernes skala og skaber visuelle kig ud til resten af bydelen, hvilket bidrager til en åben fornemmelse i de mindre gårdrum. For at understøtte og forstærke fællesskaber på tværs af den nye bydel og naboområderne programmeres gårdrummene forskelligt. På den måde ansføres beboere til at "gå på besøg" i hinandens gårdhaver og dermed yderligere styrke nabofællesskaber på tværs. Programmer i gårdrum kan fx være: Frugtlund, Have til bevægelse, Vandhave, Værkstedshave.

5.5 Bynatur

Grønne gårdhaver og kantzoner, træer og en gennemgående frodig bynatur gør Saxbo Byhave til et levende boligområde midt i Herlev. Bynaturen vil give smukke og varierede naturoplevelser for beboere og besøgende over hele året. Som en levende, dynamisk og konstant foranderlig organisme inviterer bynaturen borgere og besøgende ind til et grønt byliv, der ikke bare gør hverdagen mere spændende og indholdsrig for beboerne, men som også bidrager positivt til områdets biodiversitet. Forskellige arter placeres, så de i fuldvoksen stand vil understøtte de forskellige rumligheder i Saxbo Byhave. Således samles større træer omkring Herlev Bygade, mens mindre træer og buske placeres i gårdhaver og stræder, hvor de bidrager til en mere intim rumlighed og giver plads for sollys og terrasser i kantzoner til boliger.

5.6 Skulptur

Ved parkeringspladsen foran det nuværende rådhus står en skulptur i keramik. Skulpturen bevares, men flyttes til en ny placering langs Herlev Bygade.

6. NEDRIVNINGEN AF EKSISTERENDE BEBYGGELSE

6.1 Nedrivning

Det eksisterende rådhus, som er opført i 1960'erne, skal rives ned. Inden fjernelse af bygningen skal der screenes for genanvendelse af diverse byggematerialer og inventar. Der skal genanvendes i så stort omfang som muligt.

Bebyggelsen er opført i en tid hvor det var standard at benytte blandt andet asbest, pcb og bly i byggematerialerne. Miljørapporten beskriver de præcise forhold for ejendommens muligheder for genanvendelse.

7. BÆREDYGTIGHED

7.1 Bæredygtighed

På den klimamæssige front vil Herlev Kommune i relation til opførelsen af byggeriet have fokus på at anvende byggematerialer, der minimerer bygningernes CO₂- fodaftryk.

Den sociale bæredygtighed for Rådhusgrunden vil forankres i fællesskaber. Rådhusgrunden skal være arnested for bekæmpelse af ensomhed, der er kendetegnende for en stadig stigende del af befolkningen,

særligt blandt de ældre. Arkitekturen og omkringliggende rekreative områder skal indbyde til fællesskab og aktiviteter på tværs af generationer.

For at påvise Rådhusgrundens bæredygtige udvikling skal byggeriet som minimum DGNB Guld certificeres. Derudover skal byggeriet have et LCA-fodaftryk på maksimalt 8.0 kg CO₂e/m² (Fase A1-A5, B4, B6, C3-C4).

7.2 Biodiversitet

Naturgrundlagsanalysen, som er gennemført som grundlag for idéoplægget, viser, at der er potentiale for at styrke biodiversiteten på arealet, da den eksisterende beplantning ud over enkelte store egetræer rummer en relativt lav biodiversitet. Saxbo Byhave udvikles med fokus på etablering af bynatur, der sammensættes, så biodiversiteten på sigt vil vokse sig stærkere og mere varieret end den findes på arealet i dag. Dette sker dels ved at et stort, eksisterende egetræ søges bevaret ved Eva Stæhr Nielsens Plads samt ved at bevare omgivende træer, som vil fungere som en "fauna-bank", hvorfra insektliv kan sprede sig til området nye træer efter etablering; og dels ved etablering af plantebede med stor variation af buske, stauder og urter samt nye træer i fx Herlev Bygade, stræder og ved regnbede. Ny beplantning består af hjemmehørende arter og arter, der i udpræget grad understøtter et rigt liv af insekter og er robuste i en urban kontekst.

8. TERRÆNAFVIKLING

8.1 Terræn

Terræn afvikles overordnet som jævnt fald med tilslutning til eksisterende terræn i skel i hele grundens omkreds. Dette giver et generelt fald langs Herlev Bygade fra vest mod øst, med et stejlere fald i vest, hvor en eksisterende terrænmur fjernes. Det generelle fald bidrager til en intuitivt logisk opfattelse af regnvandets vej via åbne render til opsamling i større volumen ved Eva Stæhr Nielsens Plads.

Tilslutning til eksisterende kote i skel syd-vest: 24.00 (afrundet)

Tilslutning til eksisterende kote i skel nord-vest: 24.00 (afrundet)

Tilslutning til eksisterende kote i skel nord-øst: 21.25 (afrundet)

Tilslutning til eksisterende kote i skel syd-øst: 21.25 (afrundet)

Gårdhaverne er hævet 10-130 cm over det generelle terræn, så passage mellem stræder og gårdhaver foregår via trappe eller rampe. Dette bidrager til oplevelsen af at træde ind i en mere privat atmosfære i gårdhaven mens strædet får en tydelig karakter som et mere offentligt rum.

9. PARKERINGSFORHOLD

9.1 Bilparkering

Bilparkering placeres overvejende i parkeringskælder. Adgang til kældrene ligger i umiddelbar sammenhæng med henholdsvis Vindebyvej og Herlev Bygade.

Der etableres i alt 0,75 p-pladser pr. bolig i overensstemmelse med parkeringsnormen for Herlev Kommune.

Mindst 70% af p-pladserne anlægges i konstruktion fordelt på 3 parkeringskældre. Hovedparten af parkeringspladserne vil være rettet mod Vindebyvej. (kælder A og C), mens de resterende p-pladser i kælder B vejbetjenes fra Herlev Bygade.

Der etableres 2 minibus HC-pladser og 3 HC-pladser for personbil. Disse pladser etableres på terræn. Derudover etableres et antal p-pladser på terræn, der reserveres til korttidsparkering, så de kan benyttes ved fx afsætning af varer eller korttids-besøg.

9.2 Cykelparkering

Cykelparkering placeres dels i kantzoner i umiddelbar nærhed af indgang til den enkelte bolig, dels i p-kældre. Cykler i kantzoner placeres i mindre grupper omgivet af planter og træer og vil således passe stilfærdigt ind i de grønne stræder på lige fod med øvrigt inventar.

Der skal anlægges cykelparkeringspladser ud fra følgende normer:

2 per bolig, men 3 per 100 m² bolig inden for det stationsnære kerneområde.

Det stationsnære kerneområde er defineret som 600 meter fra en s-tog eller letbane station. For Rådhusgrunden er det 600 meter fra kommende letbanestop ved Bymidten.

Ved særlige boformer såsom ungdomsboliger eller ældreboliger kan denne reduceres.

Ved etageboliger skal der etableres 1 plads til særligt pladskrævende cykler for hver 10. bolig.

Ved etageboliger skal 50 % af det samlede antal cykelparkeringspladser være overdækket.

Cykelparkering skal primært placeres tæt på adgange til boligerne.

10. TRAFIKFORHOLD

10.1 Intern trafikafvikling for hovedforbindelse

Området indrettes i forhold til biltrafikken som to lukkede delområder uden mulighed for gennemkørsel. Ca. 1/3 af biltrafikken kører til og fra den østlige del af bebyggelsen via Herlev Bygade, mens ca. 2/3 af biltrafik kører til og fra den vestlige del af bebyggelsen via Vindebyvej. Opdelingen afspejler fordelingen af parkeringspladserne. I begge delområder etableres der vendepladser for køretøjer i en størrelse op til større varebiler.

Renovationskøretøjer og brandredning har mulighed for at køre gennem området ad Herlev Bygade, styret af en stele, som kan åbnes. Hermed får renovationen en rationel rute, og man undgår areal- og ressourcekrævende vendepladser for lastbiler i delområderne.

Området er desuden åbent for gennemkørende cykler og gående.

10.2 Adgangsforhold fra Vindebyvej

Hovedparten af biltrafikken til og fra bebyggelsen afvikles via Vindebyvej, hvorved trafikken her forventes at blive lidt større end den nuværende biltrafik til og fra rådhuset, og med en anden fordeling over døgnet. I dag er det primært ansatte der kører til rådhuset om morgenen og fra rådhuset om eftermiddagen. I fremtiden bliver retningsfordelingen omvendt.

Herudover planlægges en eksisterende dobbeltrettet fællessti, der udmunder i Vindebyvej ca. 60 meter nord for adgangsvejen omlagt, så den lette trafik fremover også færdes på adgangsvejen.

Der skal derfor analyseres og udarbejdes forslag til trafikale tiltag, der i muligt omfang kan forbedre de trafikale forhold ved adgang fra Vindebyvej.

Adgangsvejen ligger kun ca. 50 meter fra Herlev Hovedgade. I spidsperioder er der intensiv trafik på Vindebyvej og derfor ofte kødannelser op mod Herlev Hovedgade. Det gør det vanskeligt at komme ud fra adgangsvejen til Vindebyvej. Der er endvidere dårlig oversigt ved udkørsel fra adgangsvejen, specielt i retning mod nord.

Det indgår i projektet, at den nuværende fællessti langs grundens nordside ændres, så den går midt gennem bebyggelsen og dermed udmunder i Vindebyvej ved adgangsvejen. I dag udmunder den lidt længere mod nord, hvor Vindebyvej er bredere med et midterfelt, der fungerer som støttepunkt for de krydsende lette trafikanter. Der er ingen anlæg for lette trafikanter på adgangsvejen.

Det må forudses, at adgangsvejen og krydset Vindebyvej/adgangsvejen skal udbygges som led i projektet. Langs adgangsvejen skal der som minimum etableres fortov og vejbelysning. Krydset skal udbygges/justeres med henblik på at forbedre oversigten, skabe et støttepunkt til de krydsende lette trafikanter og udvide midterfeltet for at forbedre trafikafviklingen. Dette vil forudsætte inddragelse af areal fra en eller flere af de tilstødende matrikler.



Krydset adgangsvej/Vindebyvej. (ikke til anvendelse, blot til intern information)



Nuværende stiudmunding i Vindebyvej

10.3 Adgangsforhold fra Herlev Bygade

Der er ikke de samme udfordringer i vejadgangen fra Herlev Bygade. Her skal den eksisterende vej og fortov blot tilpasses vejens forlængelse gennem det nye byggeri.

11. REGNVANDSHÅNTERING

Området afvandes som traditionelt separatkloakeret område, hvor regn- og spildevand afvandes i separate ledningssystemer.

Regnvandshåndteringssystemet indrettes til at kunne håndtere såkaldt dimensionsgivende normalregn, svarende til en 5 års regnhændelse, uden at der opstår gener som følge af regnvand på veje, stier og opholdsarealer på terræn. Dog vil der blive afledt regnvand til lokale regnbede, der under regn vil stå delvist vandfyldte ifm. normalregn.

Normalregn ledes via regnvandsriste til et underjordisk rørbassin (alternativt opbygges regnvandsbassin som Rockflow-bassin), der placeres under vej/sti-arealer i projektområdets sydøstlige del. Bassinet gives et afløb svarende til det tildelte afløbstal på ca. 37,7 l/s (ca. 24 l/s/ha).

Regnvandsanlæg og regnvandsbassiner dimensioneres efter gældende praksis på baggrund af Spildevandskomiteens retningslinjer med en sikkerhedsfaktor på 1,5.

Der forventes behov for et regnvandsbassin for normalregn på 170-200 m³, hvor volumen vil være det samlede volumen for regnbede og det underjordiske bassin tilsammen.

Ekstremregn håndteres primært på terræn via strømningsveje i veje, stier og grønne fællesarealer ved at tillade opstuvning af regnvand til en maximal dybde på f.eks. 0,2 -0,3 m på f.eks. P-arealer eller forsænkede grønne fællesarealer længst mod sydøst. Det krævede ekstra bassinvolumen ifm. ekstremregn på ca. 320-350 m³ håndteres på terræn, samt ved at forøge det underjordiske rørbassins volumen, så den totale volumen, der kan opspares på området i tilfælde af skybrud/ekstremregn, vil være ca. 520 m³.

12. RENOVATION

Dagrenovation håndteres i nedgravede containere. Beboere har adgang til nedkast placeret langs Herlev Bygade, med en max afstand fra bolig på 70 m. Affaldsbiler har adgang til tømning via Herlev Bygade. Holdepladser placeres og indrettes under hensyntagen til passage for cyklister, fodgængere og adgang for personbiler til p-kældre.

13. BRAND

Herlev Bygade giver adgang for brandredningskøretøjer. Arealforhold fastlægges i henhold til gældende regler og ud fra kørekurver. Brandredning foregår overvejende som håndstigeredning fra plint i gårdrum, men for de 5-etages bygninger vil der også være redning med drejestige fra Herlev Hovedgade.

For etageboliger vil krav til håndstigeredningsareal 5x5 m påvirke indretningen af kantzoner, overvejende i gårdhaver. Arealer til håndstigeredning placeres i videst muligt omfang som delt areal for naboeligheder, så det samlede arealforbrug minimeres.

14. STØJ

Området ligger på hjørnet af Herlev Hovedgade og Vindebyvej, og er derigennem påvirket af trafikstøj. Uden afskærmning vil størstedelen af området være støjbelastet. Området skal derfor indrettes så boliger og udendørs opholdsarealer, i nødvendigt omfang, beskyttes mod støj.

Støjbelastede boliger skal disponeres så de opfylder gældende krav.

Dette kan eksempelvis afstedkommes ved en høj randbebyggelse mod primært Herlev Hovedgade, som vil beskytte bagvedliggende boliger og opholdsarealer. Randbebyggelsens facader vil være støjbelastede. Det

skal derfor sikres, vha. eksempelvis støjdæpende vinduesopluk (som russervinduer), at gældende myndighedskrav til det indendørs støjniveau med henholdsvis lukkede og delvist åbne vinduer overholdes.

15. MILJØRAPPORT

Der henvises til ny miljørapport for området udarbejdet af DMR

16. NØGLETAL

Bebyggelsesprocent: 103%

Anvendelse: Boliger, publikumsorienterede serviceerhverv og liberale erhverv

Friareal boliger: Min. 35% af bruttoetagearealet

Opgørelse af friarealer skal angives således:

Et friareal er den del af en ejendom eller et områdets ubebyggede areal, der anvendes eller planlægges anvendt til udendørs ophold f.eks. i forbindelse med nærrekreative aktiviteter. Friarealet er inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere, men eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer. I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at andre arealer såsom hævede dæk, altaner, tagterrasser og taghaver kan indgå i friarealberegningen, dersom de indrettes til ophold for beboere og/eller brugere. Friarealer til ophold skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Parkering, biler: 0,75 p-plads per bolig. Mindst 70% af p-pladserne skal være i konstruktion, det kan være parkeringshus/kælder eller parkering på terræn, hvor der etableres et byrum eller bebyggelse oven over.

Parkering, cykler: 2 per bolig, men 3 per 100 m² bolig inden for det stationsnære kerneområde.

Det stationsnære kerneområde er defineret som 600 meter fra en s-tog eller letbane station. For Rådhusgrunden er det 600 meter fra kommende letbanestop ved Bymidten.

Ved særlige boformer såsom ungdomsboliger eller ældreboliger kan denne reduceres.

Ved etageboliger skal der etableres 1 plads til særligt pladskrævende cykler for hver 10. bolig.

Ved etageboliger skal 50 % af det samlede antal cykelparkeringspladser være overdækket.

Cykelparkering skal primært placeres tæt på adgange til boligerne.

Grundstørrelse: 15.423 m²

Bebyggelse: 15.886 m²

Parkeringsnorm: 0,75 plads pr. bolig

Antal p-pladser: 135 pladser

Heraf i konstruktion: 101 pladser

Området forventes at udbygges til ca. 175 - 180 boliger.

Gennemsnitsstørrelsen for en bolig er: ca 85m²